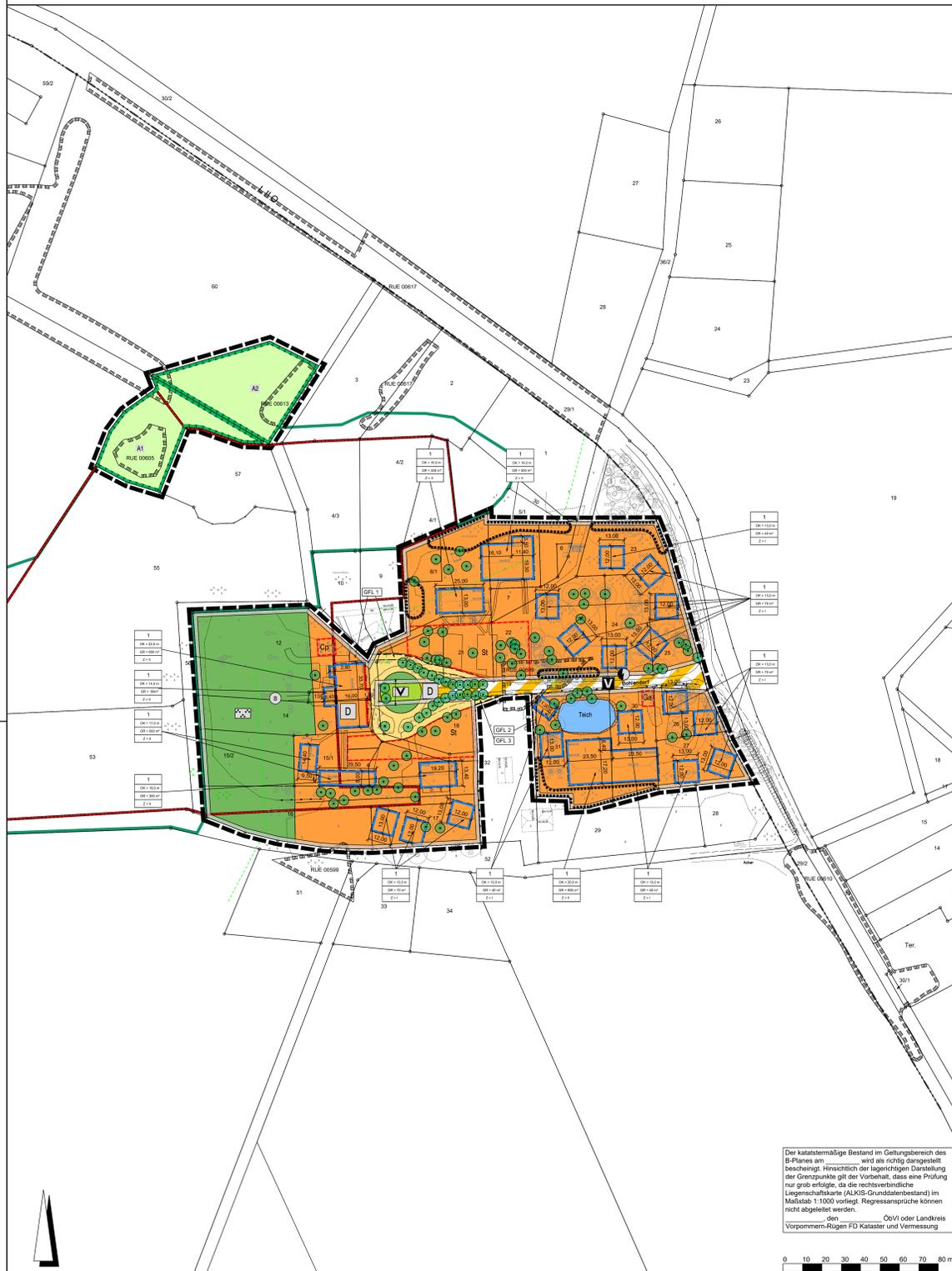


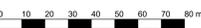
Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Bohlendorf"



Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ... wird als nicht dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ... Ovi oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung



- Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033).
 - Zeichenerklärung**
 - Katasteramtliche Darstellung**
 - Flur 1
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - vordahende Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - SO: Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Hotel
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GR: Grundfläche
 - Z: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m ü. NNH (DHHN 2016), hier:
 - OKGeo: Oberkante Gebäude
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Verkehrsfächen**
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - V: Verkehrsbenutzter Bereich
 - Straßenverkehrsflächen (privat)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 - Elektrizität
 - Grünflächen
 - Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Verkehrsbeegeleitgrün
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - Wasserflächen, hier: Teich
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel 1: Textliche Festsetzungen Nr. 1-7)
 - Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen)
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzung Nr. 1-9)
 - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Geschützte Biotope
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - Umgrünung von Erhaltungsbereichen (Baudenkmal Parkanlage - ID 00195)
 - Einzelanlagen (Baudenkmal Bohlendorf 6 - ID 00195), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 - St: Stellplätze
 - Ga: Garage
 - Cp: Carport
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 9-11, 18 und 32 zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - Sonstige Darstellungen**
 - Bemaßung (verbindlich)
 - Vermessung (verbindlich)
 - Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Waldrand
 - 30m Waldabstand gem. § 3 Abs. 1 WaldVO M-V (Waldabstandsverordnung)
- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet „Hotel“ mit der Nr. 1 dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Seminar- und Tagungsräume, Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie die mit diesem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Einschrieb in die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.
 - Grundflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 - Die jeweils maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen innerhalb der im Sondergebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt (Hinweis: die Summe aller zulässigen Grundflächen beträgt 4240 qm. Dies entspricht einer GRZ von rd. 0,18).
 - Darüber hinaus ist im Sondergebiet eine Grundfläche von 5000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig (Hinweis: Dies entspricht inkl. der Hauptanlagen gem. Pk. 1.4.1 insgesamt einer GRZ von rd. 0,39).
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im Bereich der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind bauliche Anlagen zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung entsprechend zur städtischen Ausstattung gehören.
 - Der Bereich der Privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbeegeleitgrün“ ist als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Höge, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Verengung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches). Dies gilt auch für die Erneuerung von Beteilig, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.
 - Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzeltbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengehaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlags- oder Schmutzwasser bleiben hiervon unberührt.
 - Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-light“). Es sind ausschließlich Leuchten mit LED-Technologie mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Flühende Fassadenstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausraum sowie von Bereichen mit Quartierneinflügen an Gebäuden, ist zu vermeiden.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Feldsperling): Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfleht Nistkasten für Nechender Schwelger Nechenderhohle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Haussperling): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Hasenfleht Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwelger Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Mehlschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwelger Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadenester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Rauchschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfleht Rauchschwalbennest oder Schwelger Rauchschwalbennest Nr. 10B oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadenester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche mit dem Entwicklungsziel „Amphibienhabitat A1“: Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen. Die bestehenden Bäume, Sträucher, Gewässer und Strukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.**
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Amphibien (Kammhörnch): Entwicklungsziel Amphibienhabitat A2: Innerhalb der Fläche ist ein mind. 150 m² großes Lichtgewässer als für den Kammhörnch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (mind. 80 cm permanente Wasserlinie in Winterhalbjahr; submerse Vegetation; kein Fischbesatz; Entwürfen von Wurzelstöben im Uferbereich). Alle übrigen Flächen in diesem Bereich sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften; der Aufwuchs von Gehölzen (z.B. Pappeln und Brombeeren) ist hierfür zu entfernen und diese Bereiche anschließend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen.**
 - Hinweis:** Der verbleibende Kompensationsbedarf von 38.670 Eingriffsfächenäquivalenten (EFA) wird durch die anteilige Inanspruchnahme des von der Unteren Naturschutzbehörde, Biosphärenreservatamt Südost-Rügen e.V., Industried. 7 in 18528 Bergen auf Rügen ausgeglichen. Eine verbindliche Bestätigung nach § 9 Abs. 3 der Ökoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2014 (GVBl. M-V 2014, Nr. 12, S.290) liegt vor.
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die Fläche „GFL 1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 9 bis 11 zu belasten. Die Fläche „GFL 2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 32 zu belasten. Die Fläche „GFL 3“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 18 zu belasten.
- 1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).
 - Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 86 LBAuO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Dachgestaltung**
 - Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit nicht hochglänzenden Materialien in den Farbtönen rot, braun, anthrazit zulässig. Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 sind ergänzend bestimmt, dass ausschließlich Dächer zwischen 15 und 40 Grad zulässig sind. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden ebenso wie Nebenanlagen (z.B. Sauna), Garagen und Carports von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung und Dachneigung nicht erfasst.

- 2.1 Aufstellungsgrundlagen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das Sondergebiet „Hotel“ mit der Nr. 1 dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Seminar- und Tagungsräume, Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste sowie Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie die mit diesem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.
 - Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten (Gemeindegebietes) Vorhaben zulässig, zu dem Durchführung des Vorhabens in der Durchführungsvorgang verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvorgangs oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvorgangs sind zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Einschrieb in die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.
 - Grundflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
 - Die jeweils maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen innerhalb der im Sondergebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt (Hinweis: die Summe aller zulässigen Grundflächen beträgt 4240 qm. Dies entspricht einer GRZ von rd. 0,18).
 - Darüber hinaus ist im Sondergebiet eine Grundfläche von 5000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig (Hinweis: Dies entspricht inkl. der Hauptanlagen gem. Pk. 1.4.1 insgesamt einer GRZ von rd. 0,39).
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im Bereich der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind bauliche Anlagen zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung entsprechend zur städtischen Ausstattung gehören.
 - Der Bereich der Privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbeegeleitgrün“ ist als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Höge, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Verengung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches). Dies gilt auch für die Erneuerung von Beteilig, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.
 - Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzeltbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengehaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlags- oder Schmutzwasser bleiben hiervon unberührt.
 - Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-light“). Es sind ausschließlich Leuchten mit LED-Technologie mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden. Flühende Fassadenstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausraum sowie von Bereichen mit Quartierneinflügen an Gebäuden, ist zu vermeiden.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Feldsperling): Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfleht Nistkasten für Nechender Schwelger Nechenderhohle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Haussperling): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Hasenfleht Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwelger Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Mehlschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwelger Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadenester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vogel (Rauchschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfleht Rauchschwalbennest oder Schwelger Rauchschwalbennest Nr. 10B oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadenester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche mit dem Entwicklungsziel „Amphibienhabitat A1“: Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen. Die bestehenden Bäume, Sträucher, Gewässer und Strukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.**
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Amphibien (Kammhörnch): Entwicklungsziel Amphibienhabitat A2: Innerhalb der Fläche ist ein mind. 150 m² großes Lichtgewässer als für den Kammhörnch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (mind. 80 cm permanente Wasserlinie in Winterhalbjahr; submerse Vegetation; kein Fischbesatz; Entwürfen von Wurzelstöben im Uferbereich). Alle übrigen Flächen in diesem Bereich sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften; der Aufwuchs von Gehölzen (z.B. Pappeln und Brombeeren) ist hierfür zu entfernen und diese Bereiche anschließend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen.**
 - Hinweis:** Der verbleibende Kompensationsbedarf von 38.670 Eingriffsfächenäquivalenten (EFA) wird durch die anteilige Inanspruchnahme des von der Unteren Naturschutzbehörde, Biosphärenreservatamt Südost-Rügen e.V., Industried. 7 in 18528 Bergen auf Rügen ausgeglichen. Eine verbindliche Bestätigung nach § 9 Abs. 3 der Ökoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2014 (GVBl. M-V 2014, Nr. 12, S.290) liegt vor.
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die Fläche „GFL 1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 9 bis 11 zu belasten. Die Fläche „GFL 2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 32 zu belasten. Die Fläche „GFL 3“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 18 zu belasten.
- 1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).
 - Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 86 LBAuO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Dachgestaltung**
 - Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit nicht hochglänzenden Materialien in den Farbtönen rot, braun, anthrazit zulässig. Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 sind ergänzend bestimmt, dass ausschließlich Dächer zwischen 15 und 40 Grad zulässig sind. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden ebenso wie Nebenanlagen (z.B. Sauna), Garagen und Carports von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung und Dachneigung nicht erfasst.

- 2.2 Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen auf Dachflächen, Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten.
 - Licht darf nicht an den angrenzenden Werbeanlagen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Schwenker mit geneigter Abstrahlung, Blendklappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.
- 2.3 Gestaltung von Einfriedungen**
 - Zur äußeren Abgrenzung des Vorhabengrundstücks sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgitter, Stahlgitter, Holzzäune, Stacheldraht oder Leuchtschranken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über dem bestehenden Geländeeveau zulässig. Einfriedungen innerhalb des Vorhabengrundstücks (z.B. zwischen Ferienhäusern) sind ebenso wie Mauerkellern mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzelementen oder -streifen gelten als geschlossene Einfriedungen und sind daher unzulässig.
- 2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**
 - Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Baulaute einzufügen oder einzubehalten oder mit Laubdecken zu umplanzen und mit barem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
- 2.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Biotope- und Gehölzschutz**
 - Gemäß Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern bestehen im Plangebiet nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Die Abgrenzungen sind in der Plankarte dargestellt. Hinweis: Die Biotope bestehen in der Öffentlichkeit teilweise nicht (mehr). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und zur weiteren Abstimmung werden sie dennoch dargestellt.
 - Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronenraum + 1,50 m) von Bäumen dürfen keine Abgräbungen, Aufschüttungen, Abgräbungen und andere schädigende Maßnahmen erfolgen. Die geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.
 - Denkmalschutz**
 - Das bestehende Gutshaus, der zum Herrenhaus zugehörige Park als auch die östlich des Gutshauses gelegene Allee sind als Denkmale erfasst. Sämtliche Maßnahmen an diesen Baudenkmalen stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DMSG M-V.
 - Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 11 DMSG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entleert, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Sonstige Hinweise, Informationen und Empfehlungen**
 - Stellplatzsatzung**
 - Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden zusätzlich durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wiek in der zum Zeitpunkt der Baugangstellung geltenden Fassung ergänzt.
 - Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek vom 30.06.2005. Vorliegend geschützt sind u.a. alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden; im vorliegenden Falle jedoch gemäß § 2 Nr. 2 der Satzung mit Ausnahme der Bäume in der denkmalgeschützten Parkanlage und der gesetzlich geschützten Biotope.
 - Verwendung von erneuerbaren Energien**
 - Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist hingewiesen und angeordnet, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugangstellung gültige Fassung.
 - Verwertung von Niederschlagswasser**
 - Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verleert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
 - Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen (nicht festsetzbar)**
 - Vermeldungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus Kleiner Abendsegler „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus:** Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausraum sowie von Bereichen mit Quartierneinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
 - Vermeldungsmaßnahmen Feldsperling:** Die vom Vorhaben betroffenen Nistkästen sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen in nicht beanspruchte Bereiche umzuhängen.
 - Vermeldungsmaßnahmen Haussperling, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe:** Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 - Vermeldungsmaßnahmen Sprosser:** Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abgesehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - Vermeldungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus:** Es ist ein Mindestabstand für bauliche Änderungen entsprechend des Abstands der Bestandsgebäude (ca. 18 m) zu dem bestehenden Fledermausraum einzuhalten. Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung des Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
 - Vermeldungsmaßnahmen Amphibien (Kammhörnch):** Vergrünung durch Unkrautbarmachung des Koenigswassers südlich des Geltungsbereichs (z.B. Teilverfaltung, Drainierung).
 - Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**
 - Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
 - DIN-Normen**
 - DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Amt Nord Rügen, Gemeinde Wiek, Ernst-Thälmann-Str. 37, 18551 Sagarid eingesehen werden.
 - Artenauswahl und -empfehlungen**
 - Artenliste 1 (Bäume):
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Obstbäume:
 - Malus domestica - Apfel
 - Prunus avium - Kulturkirsche
 - Prunus cerasus - Sauerkirsche
 - Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
 - Prunus communis - Birne
 - Prunus pyramis - Wildbirne

- Artenliste 2 (Sträucher):
 - Amygdalus ovalis - Gemeine Felsenbirne
 - Buxus sempervirens - Buchsbaum
 - Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
 - Corylus avellana - Hasel
 - Eunomium europaea - Pfaffenhütchen
 - Frangula alnus - Faulbaum
 - Genista tinctoria - Farberginster
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Artenliste 3 (Sträucher):
 - Calluna vulgaris - Heidekraut
 - Sonchus oleraceus - Blumenhahnel
 - Malus div. spec. - Zierapfel
 - Philadelphus div. spec. - Fälscher Jasmin
 - Rosa div. spec. - Rosen
 - Spiraea div. spec. - Spiere
 - Weigela div. spec. - Weigelia
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
 - Aristolochia europaea - Pfefferwinde
 - Clematis vitalba - Wald-Rebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Humulus petiolaris - Kletten-Hopfen
 - Hydrangea mollis - Zaubernuss
 - Hydrangea macrophylla - Hortensie
- Artenliste 5 (Heckenpflanzen):
 - Lonicera spec. - Heckenkirsche
 - Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
 - Pyrenospora arbutifolia - Krotosch
 - Wisteria sinensis - Blauregen
- Hinweise:** Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspanner, Ruffenknäuel) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bauplanungsprozesses berücksichtigt werden. Die Verwendung von Neophyten ist zu vermeiden.

Verfahrensvermerk

1. Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.6.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 7.7.2022 bis 26.7.2022 erfolgt.

2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorentwurf der Begründung wurden am 15.6.2022 gebilligt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Nord-Rügen und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter [www.plan.gedaaten-mv.de](https://plan.gedaaten-mv.de) (Bau- und Planungsportal MV) in der Zeit vom 25.7.2022 bis 12.8.2022 durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter [www.plan.gedaaten-mv.de](https://plan.gedaaten-mv.de) (Bau- und Planungsportal des Landes MV) unter [www.plan.gedaaten-mv.de](https://plan.gedaaten-mv.de) vom 7.7.2022 bis 26.7.2022 erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.7.2022 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Auslegung über den Umfang der Urverpflichtung aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am 18.1.2023 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach § 4(1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 29.5.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem VEP beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltverträgliche Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ... bis ... im Internet unter [www.plan.gedaaten-mv.de](https://plan.gedaaten-mv.de) (Gemeinde Wiek/Bebauungsplanverfahren) und unter <https://plan.gedaaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom ... bis ... öffentlich durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.plan.gedaaten-mv.de](https://plan.gedaaten-mv.de) und auf dem Landesportal MV (plan.gedaaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Durchführungsvorgang gem. § 12 BauGB wurde am ... von der Gemeindevertretung beschlossen und ... genehmigt.

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am ... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Wiek, den ...
Unterschrift:
Die Bürgermeisterin

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wiek, den ...
Unterschrift/Siegel
Die Bürgermeisterin

15. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom ... bis ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter [www.plan.gedaaten-mv.de](https://plan.gedaaten-mv.de) veröffentlicht.

Wiek, den ...
Unterschrift
Die Bürgermeisterin

Veröffentlichungsexemplar

Einstellung in das Bau- und Landesportal MV
Beginn: ... Ende: ...
Einstellung in das Internet
Beginn: ... Ende: ...
Öffentliche Auslegung
Beginn: ... Ende: ...

Unterschrift/Siegel

Die Übereinstimmung mit den veröffentlichten PDF-Dateien wird bestätigt:

Unterschrift/Siegel

Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

"Bohlendorf"

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
In Nordrügen 1 - 35435 Watterberg | +49 641 98441-22 | +49 641 98441-155 | info@fisher-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 03.03.2022
30.01.2024

Entwurf

Projektleitung: Bode
CAD: Senbert
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 21-2585